# BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR: 54

**Mintraching - West III**
**Maßstab = 1 : 1000**

**19. Mai 1995**
**11. Oktober 1995**
**11. Dezember 1995**

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Neufahrn am ........ 07. 02. 1994 ........ gefaßt und am ........ 03. 03. 1994 ........ ortsüblich bekanntgemacht ( §. 2 Abs. 1 BauGB ).

(Siegel)

Neufahrn, den 02.02.1996
..............................
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ...... 16. 08. 1994 ...... hat in der Zeit vom ...... 19. 08. 1994 ...... bis ...... 21. 09. 1994 ...... stattgefunden ( § 3 Abs. 1 BauGB ).

(Siegel)

Neufahrn, den 02.02.1996
..............................
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... 16. 08. 1994 ..... hat in der Zeit vom ..... 19. 08. 1994 ..... bis ..... 21. 09. 1994 ..... stattgefunden (§ 4 BauGB ).

(Siegel)

Neufahrn, den 02.02.1996
..............................
(1. Bürgermeister)

4. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans im verkürzten Verfahren wurde vom Gemeinderat Neufahrn am ........ 06. 03. 1995 ........ gefaßt und am ........ 06. 04. 1995 ........ ortsüblich bekanntgemacht ( §. 2 Abs. 1 BauGB, §§ 1 und 2 BauGBMaßnG ).

(Siegel)

Neufahrn, den 02.02.1996
..............................
(1. Bürgermeister)

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... 19. 05. 1995 ..... hat in Form einer Fachstellenbesprechung am ..... 19. 06. 1995 ..... stattgefunden (§ 2 Abs. 5 BauGBMaßnG, § 4 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Neufahrn, den 02.02.1996
..............................
(1. Bürgermeister)

6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom ...11.10.1995... hat in der Zeit vom .......20.10.1995..... bis ....21.11.1995. .. stattgefunden ( § 3 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 und 3 BauGBMaßnG ).

(Siegel)

Neufahrn, den 02.02.1996
..............................
(1. Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ....11.12.1995........ wurde vom Gemeinderat Neufahrn am ... 11.12.95 ... gefaßt ( § 10 BauGB ).

... Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.95 wurde mit dem Schreiben der Gemeinde Neufahrn vom .................. an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 28.03.96, Az. 53-610-100/19..., keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Freising, den 22. 07 96

................ Liebl
Oberrechtsrat

9. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **23.05.1996**. Dabei wurde auf die Rechtfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **11.12.1995** in Kraft (§ 12 BauGB).

Neufahrn, den 03.07.1996

..............................
Schneider (1. Bürgermeister)

# Präambel

Der Grünordnungsplan ist gemäß Artikel 3 Absatz 2 Bayerisches Naturschutzgesetz Bestandteil des Bebauungsplans. Grünordnungsplan und Bebauungsplan bilden gemeinsam den verbindlichen Bauleitplan für das Baugebiet "Mintraching-West III".

Gesetzliche Grundlagen sind
> § 6 Bundesnaturschutzgesetz,
> Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz,
> §§ 1 und 9 Baugesetzbuch,
> Artikel 98 Bayerische Bauordnung,
> Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.

Die Gemeinde Neufahrn setzt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes "Mintraching-West III" folgende Rahmenbedingungen fest.

### Hinweis

Für die privaten Einzelbauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, daß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes Rechnung getragen wird, vor allem in Bezug auf
> Geländehöhen und -ausformung,
> Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge,
> umweltschonende Ableitung, Rückhalt oder Versickerung von Regenwasser,
> Einfriedung,
> Bepflanzung.

## 1. Allgemeine Festsetzungen

### 1.1 Geländeform

Das natürliche Geländeprofil ist zu erhalten. Geländesprünge sind nicht zulässig.

### 1.2 Behandlung des Mutterbodens

Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 m Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtungen zu schützen. Bei Lagerung von mehr als 6 Monaten Dauer ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu verwerten, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

### 1.3 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern; zusätzlich sollen Vorkehrungen zur Rückhaltung des Dachwassers getroffen werden, z.B. die Anlage von Zisternen.

### 1.4 Bepflanzung

#### 1.4.1 Zulässige Gehölzarten - Pflanzliste

Für festgesetzte Gehölzpflanzungen im privaten Bereich sind nur standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste zulässig:

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

Zulässig sind außerdem alle heimischen Obstarten als Halb- oder Hochstamm.

#### 1.4.2 Anlage, Pflege und Entwicklung festgesetzter Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund müssen im Anschluß an die Erschließungsarbeiten ausgeführt werden, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung abgeschlossen sein. Die Pflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzten.

## 2 Besondere Festsetzungen (Text und Zeichen)

### 2.1 Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen



zu pflanzende Laubbäume (Spitzahorn - Acer platanoides 'Emerald Queen') an Gestaltungsschwerpunkten; Position im Plan auf ± 3 m bindend



zu pflanzende Laubbäume (mittlere Größe Feldahorn, Hainbuche, Birke); Position im Plan auf ± 5 m bindend



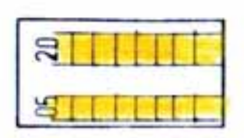
zu pflanzende Laub- und Obstbäume; empfohlener Standort.
siehe Ziff. 1.4.1.

## 2.2 Festsetzungen für öffentliche Erschließungsflächen
(siehe auch Anhang Straßenraumgestaltung)

### 2.2.1 Öffentlicher Straßenraum (Mischfläche)




Fahrbahn




Mehrzweckstreifen aus Rasenfugenpflaster




Vegetationsstreifen
Schotterrasen oder Oberbodenfläche mit Breitenangabe

### 2.2.2 Gelände

Aufkantungen, z.B. in Form von Hochborden oder Kantensteinen, sind nicht zulässig. Die befestigten und unbefestigten Flächen (Asphalt/Pflaster Wiese/Schotterrasen) sind höhengleich aneinander zu fügen.

### 2.2.3 Zufahrten

Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten wie die Mehrzweckstreifen und höhengleich aneinander zu fügen. Einzelzufahrten sind in gleicher Weise wie die Mehrzweckstreifen zu gestalten. Einzelzufahrten dürfen nicht breiter als 3 m, Doppelzufahrten nicht breiter als 6 m sein.

## 2.3 Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Zäune

### 2.3.1 Einfriedungen

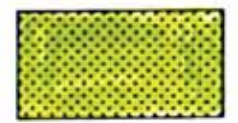
Zu öffentlichen Flächen hin ist ein Holzzaun mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) zu errichten: Höhe mindestens 1m - maximal 1,30m.
Sockel sind nur als Punktfundamente zulässig.
Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Aus Gründen des Umweltschutzes soll der Zaun naturbelassen bleiben. Die Verwendung von sogenannten Holzschutzmitteln ist untersagt.
Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

### 2.3.2 Festgesetzter Verlauf der Zaunlinie



**2.3.3** **Darüber hinaus wird auf die Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Neufahrn vom 2.7.1982 verwiesen.**

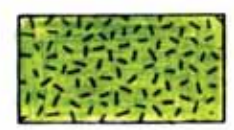
## 2.4 Festsetzungen zur Hausgartenzone



### 2.4.1 Pflanzungen

In der Hausgartenzone ist pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger Baum oder Obstbaum zu pflanzen.
Pro 3 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

## 2.5 Festsetzungen zu den Vorgartenzonen



Neben der zeichnerischen Festsetzung gilt folgende Bestimmung zur Abgrenzung der Vorgartenzonen:
Sie werden begrenzt
> von der Grundstücksgrenze zum Straßenraum,
> der der Straße zugewandten Hauswand bzw. Garagenwand
> deren Fluchten zur Nachbargrenze hin.
Grundsätzlich gilt die zeichnerische Festsetzung, von der geringfügige Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde zulässig sind, wenn Vorsprünge der Einfriedungen in den Straßenraum ausgeschlossen bleiben.

### 2.5.1 Bodenbeläge

Bodenversiegelnde Beläge sind nur für Zugänge und Zufahrten statthaft und auf ein zweckgebundenes Maß zu beschränken. Die Breite von Zufahrten darf 3m nicht überschreiten. Zugänge sind auf 1,50m Breite zu beschränken.
Gemeinsame Zufahrten zu benachbarten Garagen dürfen 4,5m Breite nicht überschreiten.

### 2.5.2 Bepflanzung

Unzulässig sind Heckenpflanzungen.

### 2.5.3 Zone südlich der Erschließungsstraße

Pro Grundstück ist mindestens 1 Gehölz im Bereich der Vorgartenzone zu pflanzen (Auswahlliste unter Ziff. 1.4.1).

### 2.5.4 Zone nördlich der Erschließungsstraße

Die Vorgartenzone ist hier als Rasen, Wiese oder Staudenpflanzung mit einheimischen Stauden zu gestalten.

# 3 Begründung zur Grünordung

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan "Mintraching-West III" legt die Gemeinde Neufahrn einen Grünordnungsplan vor. Damit trägt sie den Erfordernissen von Natur und Landschaft, die sich vor allem infolge der Baugebietsplanung ergeben, umfassend Rechnung.

## 3.1 Anlaß der Planung

Der Gemeinde Neufahrn bot sich die Gelegenheit, mit einem Bebauungs- und Grünordnungsplan die Siedlungsentwicklung westlich des Ortsbereichs von Mintraching weiter zu ergänzen.

## 3.2 Natürliche Standortverhältnisse

### 3.2.1 Gelände

Das geplante Baugebiet liegt westlich des Schusterwegs und ist praktisch eben.

### 3.2.2 Bodenverhältnisse

Unter der ca. 30-40 cm dicken Oberbodenauflage stehen durchlässige Schotterschichten an.
Folgerung für die Planung:
Topographie und Untergrundverhältnisse bieten gute Voraussetzungen, Oberflächenwasser von Dächern, Wegen, Plätzen usw. direkt in den Untergrund zu versickern.

## 3.3 Ortsgliederung und Bepflanzung

Das städtebauliche Konzept greift die bestehende Baustruktur und die Erschließung, die von einem rasterartigen Gefüge bestimmt wird, auf. Dabei sind vor allem in den öffentlichen Grünflächen Baumpflanzungen geplant, die ortsgliedernde Wirkungen zeigen sollen. Entsprechend den landschaftlichen Eigenheiten sollen nur Pflanzenarten in die Siedlung kommen, die den standörtlichen Bedingungen gemäß sind. Die festgesetzte Pflanzliste beinhaltet deshalb standortheimische Arten.

## 3.4 Straßenräume - Vorgartenzone und Straßenbäume

Neben den Gartenzonen wurde dem Straßenraum besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Er stellt einen Freiraum eigener Art dar und soll sich als gemeinsamer Lebensraum der Nachbarschaft entwickeln.
Die öffentlichen Flächen gliedern sich in

- befestigte Fahrbahn, deren Breite auf 3,50 m limitiert ist,, um Wirkungen der Verkehrsberuhigung zu erreichen,
- begleitende Mehrzweckstreifen (0,5 m und 2,00 m) als Ausweich- und Parkstreifen aus Rasenfugenpflaster,
- bewachsener Saum als Baumstreifen in ausreichendem Abstand zu den Sparten.

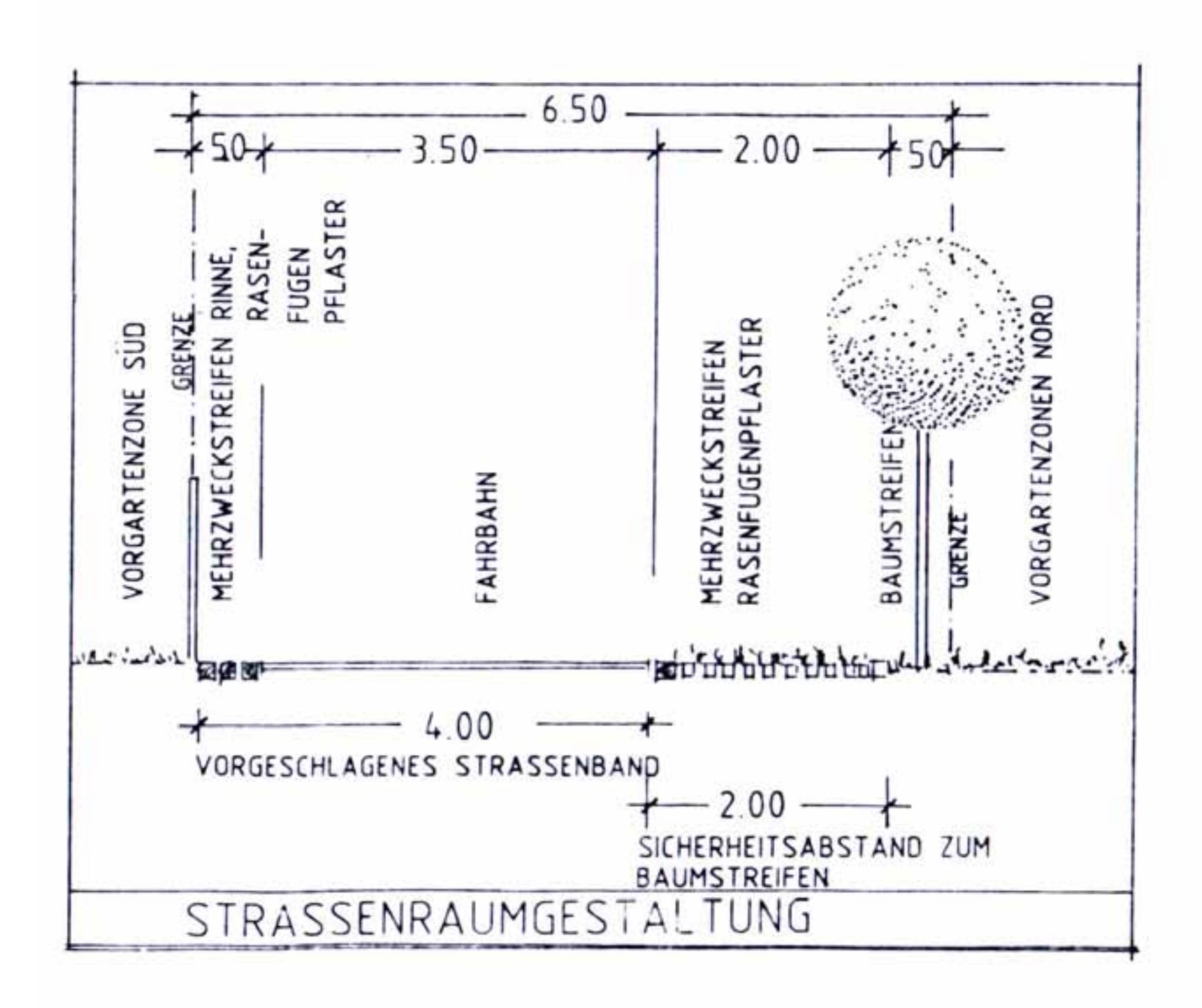
Im Bereich der Straßensäume sind Pflanzungen festgesetzt, die das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes wesentlich mitbestimmen sollen und gleichzeitig das "Grüngerüst" der inneren Siedlung bilden.

Die unmittelbar angrenzende Vorgartenareale der privaten Grundstücke spielt dabei eine wesendliche Rolle. Es dient sowohl der eigenen Darstellung des Hausherrn wie der Gestaltung des nachbarschaftlichen Wohnumfeldes.

Um eine angerartige Aufweitung des Straßenraumes zu erzielen, wird die Zaunlinie nördlich der Straße auf die Garagenflucht zurückgenommen.

Freising, den 23.01.1996

# 4 Anhang (Empfehlung)



Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58) diesen Bebauungsplan als

# SATZUNG

## A. PLANLICHE FESTSETZUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet ( gem § 4 Bau NVO )

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II + D zulässig max. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dach (Dachgeschoß unter der Vollgeschoßgrenze) Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt im WA 1 und WA 3 eine Wohnung pro Wohngebäude.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.2 | WA 1 | Grundfläche ( GR ) max | 75,00 m² je Hauptgebäude |
| | WA 2 | Grundfläche ( GR ) max | 270,00 m² je Hauptgebäude |
| | WA 3 | Grundfläche ( GR ) max | 85,00 m² je Hauptgebäude |

### 3. Verkehrsflächen, Stellplätze

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Neufahrn.

# B. TEXTLICHE FESTSETZUNG

(Festsetzung nach Art. 98 BayBO - äußere Gestaltung und Anlagen)

## 1. Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | Dachform | Satteldach symmetrisch |
| 1.1.1 | Dachneigung | 30° - 35° |
| 1.2 | Wandhöhen | Max. 6,20 m ab RFB im EG. Der FFB im EG darf max. eine Stufe ( 20 cm ) über OK Straße liegen. Das Gelände ist bis auf OK Fahrbahn aufzufüllen. Die Geltung der Abstandsflächen der Bay BO wird angeordnet. |
| 1.3 | Dachdeckung | Ziegel - oder Dachsteindeckung naturrot, |
| 1.4 | Dachaufbauten | Einzelne Dachgauben bis max. 2,00 m Breite. Summe der Breite aller Dachaufbauten je Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge. |
| 1.5 | Dachüberstand | an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m; im Bereich der Balkone sind größere Dachüberstände möglich |
| 1.6 | Außenwände | nur ortsüblich verputzte oder vollflächig holzverkleidete Fassaden zulässig. |

## 2 Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.

2.21 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.

## 3.0 Immissionsschutz

"Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmaß R'w von mindestens 40 dB aufweisen. Bei Fenstern und Außentüren ist ein bewertetes Bauschalldämmaß R'w von mindestens 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinien 2719, August 1987) ausreichend.
Beim Dachausbau muß die Dachhaut für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämmaß R'w von 40 dB aufweisen."
Dachgauben müssen entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes konstruiert und Rolladenkästen müssen außenliegend sein.

Hinweise:

Eine Bauberatung wird durch die Baugenehmigungsbehörde durchgeführt.

Die Verkehrsfläche wird im Grünordnungsplan definiert.

Die den Brandschutz betreffenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Art. 29-51 Bay BO und die brandschutzrelevanten Vorschriften der Garagenverordnung, die DIN 14090 und Art. 16 der Bay BO sind einzuhalten.

# C. ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Festsetzungen

| Zeichen | Erklärung | Zeichen | Erklärung |
| --- | --- | --- | --- |
| | Geltungsbereich des Baubauungsplanes | TGA | Tiefgarage |
| | Baugrenze | GA | Garagen |
| | Fläche für Tiefgarage oder Garagen oder Stellplätze | ST | Stellplätze |
| | Grenze unterschiedlicher Nutzung | | Zu- und Ausfahrt TGA |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | | Öffentliche Verkehrsfläche für KFZ-Verkehr |
| II | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze | | Straßenbegrenzungslinie |
| D | Dachgeschoßausbau | 6,5 | Maßzahl |
| | Hauptfirstrichtung | ED | Einzel- und Doppelhaus |
| E | Einzelhaus | H | Hausgruppen |

## 2. Hinweise

| Zeichen | Erklärung | Zeichen | Erklärung |
| --- | --- | --- | --- |
| | Vorgeschlagene Form der Baukörper | | Bestand |
| | Vorgeschlagene Grundstücksteilung | 666/9 | Flurstücknummer |
| | vorhandene Grundstücksgrenze | | |


**Architekturbüro R. Fuchs**
Dipl.-Ing. FH Architekt
Lützowstr. 40, 81245 München
Tel.: 089/8342514 Fax.: 089/8201495


Für die Gemeinde Neufahrn

..........................................
1. Bürgermeister

Neufahrn, den 02.02.1996